



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
 08.09. 2021 MAGS OUIK 61254/21-434212 Ing. arch. Brezníková/218 04.10. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
stavba:	„Prístavba zimnej záhrady rodinného domu“, Teslova xx - parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	08.09. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	vypracoval: Ing. arch. Ondrej Miklánek, ArtD.
dátum spracovania dokumentácie:	09/2021 (výkresy č. 03 – 05, č. 07: 03/2021)
doložené doklady:	OÚ Bratislava II, OŽP/Rozhodnutie: Stavebné povolenie „Prístavba zimnej záhrady RD“/č.j. SP /1988/2000/Hap-72 zo dňa 16.10. 2000, právoplatné 04.05. 2001 (+ výkresy SP č. 02-08)

K zmene dokončenej stavby radového rodinného domu: „Prístavba zimnej záhrady rodinného domu“/Teslova xx, parc. č. xxxxxxxxx, k.ú. Ružinov (právny stav v r. 2000), spočívajúcej z prístavby a stavebných úprav podľa projektu Ing. arch. Bohuslava Lišiaka/0023AA1004, bolo OÚ Bratislava II-OŽP vydané stavebné povolenie č.j.: SP/1988/2000/Hap-72 dňa 16.10. 2000, právoplatné 04.05. 2001 (stavba s 2 NP, atypická pultová strecha, výška hrebeňa +4,10 m od úrovne prízemnia, +7,10 m od úrovne terasy v záhradnej časti pozemku, pôdorys. rozmery 4,30 x 3,28 m, zastavaná pl. 14 m²).

Predložený projekt dokumentuje prístavbu zimnej záhrady k existujúcemu rodinnému domu, ktorej 1-podlažná časť bola zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia zo dňa 16.10. 2000. Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxx, s výmerou 358 m² sa nachádza v bloku radových rodinných domov na Teslovej ulici č. xx v k.ú. Ružinov. Zimná záhrada je situovaná po celej šírke pozemku parc. č. xxxxxx, ktorý bol pre prístavbu oddelený od záhrady/parc. č. xxxxx. Okrem rodinného domu/parc. č. xxxxxx, s prístavbou zimnej záhrady

záhrady/parc. č. xxxxxxxx, sa na riešenom území nachádza aj garáž pre dva os. automobily /parc. č. xxxxxxxx, a spevnená plocha = 1 PM/parc. č. xxxxxxxx.

Architektonicky je zimná záhrada členená na dve časti – 1-podlažnú a 2-podlažnú, obe sú zastrešené pultovými strechami/3,86 m a 6,95 m. Medzi 2-podlažnou časťou a strechou 1-podlažnej časti je balkón. Miestnosti slúžia na rozšírenie obytnej plochy rodinného domu. Pôdorysné rozmery sú 8,0 x 3,25 m, 2.NP je len nad časťou pôdorysu (4,36 x 3,25 m). Podlahy kopírujú výšky podláh rodinného domu, výškovo je zimná záhrada osadená ako RD: $\pm 0,000 = +137,050$ m n.m. Bpv.

Podlažnosť aj osadenie sú v zmysle stavebného povolenia. Plochy sú zväčšené oproti stavebnému povoleniu: **zastavaná plocha:** $14,104 \text{ m}^2 \rightarrow 26,072 \text{ m}^2$ (**+11,968 m²**), **úžitková plocha:** $28,208 \text{ m}^2 \rightarrow 41,391 \text{ m}^2$ (+13,183 m²).

Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxx: **358,00 m²**
- zastavaná plocha celkom: **152,00 m²** (povolený stav: 140,00 m²)
- podlažná plocha: *neuvedená*
- spevnené plochy: **111,00 m²** (povolený stav: 117,00 m²)
- plocha zelene na teréne: **95,00 m²** (povolený stav: 101,00 m²)
- výmera pozemku parc. č. xxxxxxxx (zimná záhrada): 27,00 m², z toho zastavaná plocha: 26,00 m², spevnená plocha: 1,00 m²

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx /k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzitu využitia územia:

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- vo vnútornom meste pri dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

➤ *Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:*

Posudzovaná zmena stavby pred dokončením - prístavba časti zimnej záhrady rodinného domu na Teslovej ulici č. 16, zrealizovaná nad rámec stavebného povolenia, *spĺňa reguláciu využitia územia* stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku v zmysle predloženej dokumentácie: IZP = 0,42 (0,39/povolený stav), KZ = 0,27 (0,28/povolený stav),
- prírastok zastavanej plochy = podlažnej plochy (+ 12 m²) v kontexte s celou funkčnou plochou nenarúša proporcie a charakteristický obraz okolitej zástavby, prístavba ako celok svojim riešením akceptuje v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou.

Stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavé mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Prístavba zimnej záhrady rodinného domu“
na parcele číslo:	xxxxxxx (riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Teslova xxx

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme, aby predmetná stavba bola skolaudovaná na účel uvedený v nami posudzovanej dokumentácii.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy/2xA4: č. 02 Situácia plôch a KM/M 1:500; č. 06 Pohľady/M 1:100

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy/2xA4: č. 02 Situácia plôch a KM/M 1:500; č. 06 Pohľady/M 1:100

Magistrát – OUIIC/archív